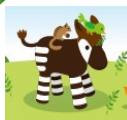


丸進通信

<http://nakayamalife.jp/>



>> 発行 <<
 神奈川県知事免許(11)第6945号
 ㈱丸進不動産
 横浜市緑区寺山町94-1
 TEL 045-932-2719
 FAX 045-934-4000
 2012.6 発行

自然災害でも重くのしかかる 家主の責任

東日本大震災後、大家さんから「もし地震が起きても建物が倒壊し人災が発生した場合、家主はどのような責任を負いますか」といったご質問いただきました。

民法717条では、土地の工作物である建物に瑕疵があり、これによって他人に損害を与えたときは、建物の所有者が損害賠償をしなければならない旨定められています。

この場合の瑕疵とは「建築当時を基準に考えて建物で通常有するべき安全性が有していません。つまり、老朽化した建物を賃貸するオーナーとしては最低限

1 大地震が起きても賃借人に人的被害が発生しないように措置を講じておく
 2 現状の Apart に瑕疵があるかどうか事前に調査をして対策を講じておく
 という2点に留意すべきでしょう

万が一、建物が倒壊し人災が起きた場合、建物の所有者であるオーナーが責任を負わなければならないことを再認識しなくてはなりません。

地震はいつ起こるか分からない自然現象ですが、近年、専門家等の指摘により、近い将来大地震が発生する可能性があるとされていることは皆さんがご存知の通りです。そのような不測の事態に備えて、リスク回避策を万全におきましょう。

ご相談は、担当営業まで
 お気軽にお問合わせください。



昭和56年以前の建物から新築へ



～長期安定経営のために～

近年、賃貸経営には類似物件との「差別化」が常識となりつつあります。空室のリスクをなるべく小さくするために物件の差別化や定期的に空室対策を考える必要があることは毎月お伝えしている通りです。

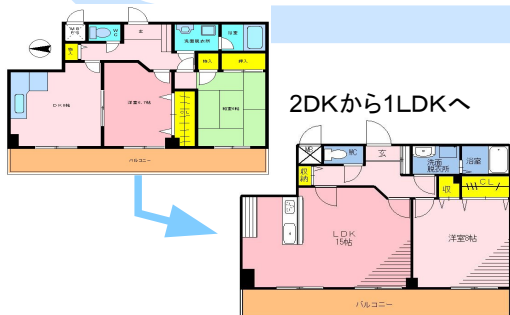
賃貸住宅の市場は常に変化しています。周りに新しい物件ができるかもしれませんし、街そのものが変わって行くかもしれません。もちろん、人気の間取りや設備も変わっていきます。そのような変化をきちんと把握するためにも日々の情報収集とプロのアドバイスが必要なのです。

一般的に賃貸住宅は、築年数が経過するごとに空室のリスクが高まっていきます。簡単な対策は家賃の値下げですができれば積極的なリフォームで価値を高め、賃料を下げない方法も検討してみましょう。

ポイントの一つとしては、外壁のメンテナンスです。建物の印象は、外観に大きく左右されます。

間取りの変更も費用はかかりますが、時代に合わせて考えたいポイントです。以前は小さい部屋を多くしているケースがありましたが、今はできるだけ広い部屋を求める傾向が強くなっています。

また、設備に関しても省エネやセキュリティに注目が集まっています。人気の設備を取り入れてワンランク上の賃貸住宅を維持し、安定経営を目指しましょう。



TVモニターフォン

スタッフ紹介！！

第2段 生い立ち編☆

今月のスタッフ紹介は丸進不動産のハードロッカー 軽部 康介です。

住んだ街: 生まれ千葉県→小田原(小中高)→その後、青春時代を24才まで広尾

青春時代の自分を一言で言うと:
くっちゃんくっちゃんのはっちゃんめっちゃ。

音楽業界・特にハードロック系でバリバリに美声を轟かせて業界デビューしていた彼ですが、風貌は今とは想像もつかない金髪・黒ずくめ。広尾の大使館前で思わず警察に職務質問を受けてしまうようないろんな意味でキレる男でした。

この仕事になった転機
実に単純明快
「普通の人生を送ってみたかった」

ああ・・・まるでキャンディーズのよう。

誰も人と違う人生を送っているものですが彼もまた、一風変わった人生のようです。

大家さん宅にお邪魔した際には、是非一言「千の風になって」をリクエストしてください。おそろくマイクなしで2キロ先まで聞こえるでしょう。



不動産に関するご相談は丸進スタッフまでお気軽にどうぞ

中山ライブHP
スタッフブログ更新中

⇨<http://report.nakayamalife.jp/category/blogs>

